
2019.12.17 Holding P/S

c/o Solstra Capital Partners A/S, Amaliegade 24, st., 1256
København K

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 41 02 00 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på partnerselskabets
ordinære
generalforsamling
den 21/6 2024

Mette Kapsch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	17
Noter til årsregnskabet	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 2019.12.17 Holding P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af partnerselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2024

Direktion

Henrik Gram
direktør

Mette Kapsch
direktør

Bestyrelse

Martin Rauhe Pedersen
formand

Søren Møller-Larsson

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i 2019.12.17 Holding P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og partnerselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som partnerselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og partnerselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og partnerselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og partnerselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 21. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen

statsautoriseret revisor

mne18651

Claus Carlsson

statsautoriseret revisor

mne29461

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	2019.12.17 Holding P/S c/o Solstra Capital Partners A/S Amaliegade 24, st. 1256 København K CVR-nr: 41 02 00 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Martin Rauhe Pedersen, formand Søren Møller-Larsson Rasmus Tore Lund Jacobsen
Direktion	Henrik Gram Mette Kapsch
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2023	2022	2021	2019/20
	TDKK 12 måneder	TDKK 12 måneder	TDKK 12 måneder	TDKK 12 måneder
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	54.752	42.092	31.536	12.321
Resultat af primær drift	289.551	361.328	859.604	51.443
Resultat af finansielle poster	-54.803	-94.333	-178.013	-23.908
Årets resultat	237.623	297.409	681.454	2.935
Balance				
Balancesum	2.111.220	1.923.713	1.624.065	2.166.902
Investeringer i materielle anlægsaktiver	513.689	744.381	659.971	801.729
Egenkapital	747.100	668.246	653.339	731.885
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-38.624	-60.830	-183.238	-104.506
- investeringsaktivitet	106.418	43.967	1.433.028	-1.090.847
- finansieringsaktivitet	-44.022	24.003	-1.241.080	1.230.852
Årets forskydning i likvider	23.772	7.140	8.710	35.499
Nøgletal				
Afkastningsgrad	13,7%	18,8%	52,9%	2,4%
Soliditetsgrad	35,4%	34,7%	40,2%	33,8%
Egenkapitalforrentning	33,6%	45,0%	98,4%	0,8%

Definition af nøgletal fremkommer under regnskabspraksis.

Regnskabsperioden 2019/2020 er partnerselskabets første regnskabsår og omfatter perioden 17. december 2019 til 31. december 2020.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Bellakvarter er et nyere, attraktivt udviklingsområde i København.

I samarbejde med Københavns Kommune har koncernen udarbejdet en masterplan på 182.000 m² grund, hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m² bolig- og erhvervsbyggeri.

Opførelsen af byggeri sker enten direkte eller via det 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S i samarbejde med Solstra Development ApS og andre udvalgte samarbejdspartnere.

Koncernens ambition er at transformere Bellakvarter til en unik destination og et pulserende nyt kvarter i umiddelbar nærhed af Bella Center Copenhagens nuværende faciliteter. Ved at skabe et levende flow af fodgængere, cyklister og biler ønsker koncernen at åbne området og skabe en dynamisk bydel. De første byggerier i Bellakvarter blev igangsat i 2015. Ved udgangen af 2023 er næsten 175.000 m² boligejendomme færdigbyggede, heraf 23.246 m² almene boliger. Beboere er flyttet ind i næsten 2.000 lejligheder/rækkehuse.

Der er ikke bygget yderligere parkeringshuse i 2023, hvorfor der står 22.300 m² færdigbyggede parkeringshuse ved udgangen af 2023.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 237.623, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 747.100.

Regnskabsåret 2023 har været præget af et vedvarende højt renteniveau, hvor geopolitiske konflikter også har haft en indvirkning på rentemarkedets stabilitet. Usikkerheden omkring renteniveauet har medført markant færre handler med boligudlejningsejendomme i 2023, og med manglende transaktionsvolumen for boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn, er der ikke mange referencepunkter for købere og sælgere at tage udgangspunkt i, for at blive enige om et prisniveau.

Koncernen har navigeret gennem den låste markedssituation og solgt to ejendomme til en tilfredsstillende pris i 2023 som en del af koncernens strategi.

Markedssituationen har dog krævet yderligere justeringer af forventningerne til afkast på de tilbageværende ejendomme, hvilket har direkte indvirkning på værdiansættelsen af ejendommene.

I årsrapporten for 2022 fremsatte koncernen en forventning om et resultat for 2023 i omegnen af DKK 300-400 mio. Særligt i lyset af de aktuelle markedsforshold vurderer ledelsen, at det realiserede resultat er tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drifts- og markedsrisici

Prisstigninger og inflation

Koncernens tidligere indgåede fastprisaftaler i form af først en rammeaftale og derefter totalentrepriseaftaler har også været gældende for 2023, hvorfor eksponeringen over for udsving i prisudviklingen har været minimal.

Koncernen har ligesom andre udlejere måtte regulere lejen på færdige ejendomme i 2023 med mindre end inflationen for de sidste to år samlet grundet implementeringen af huslejeloftet.

Prisfølsomhed

Prissætningen af koncernens færdiggjorte ejendomme er i høj grad influeret af udviklingen på rentemarkedet og den generelle likviditet til rådighed for investeringer i ejendomsmarkedet. Denne følsomhed betyder, at enhver ændring i disse faktorer, kan have indvirkning på koncernens indtjeningssevne.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

Givet koncernens forretningsmodel er det nødvendigt, at sikre finansiering under opførelsen af ejendommene, og desuden en passende belåning efter ejendommenes færdiggørelse og indtil salg.

Koncernen har indgået en aftale med et pengeinstitut om finansiering af de budgetterede omkostninger forbundet med opførelsen af de planlagte ejendomme. Denne aftale, i kombination med de tidligere nævnte fastprisaftaler, formindsker risikoen forbundet med likviditetsmangel og prisstigninger, blandt andre faktorer.

Efter færdiggørelsen af en ejendom, har koncernen desuden indgået en aftale om kreditfinansiering med et pengeinstitut. Denne aftale sikrer, at ejendommen kan finansieres indtil ejendommen bliver solgt, hvorved forpligtelserne kan afvikles.

Strategi og målsætninger

Strategi

Koncernens primære mål er at skabe et overskud til koncernens kapitalejere, som overstiger kapitalejernes krav til forrentning af deres investering. Desuden er det koncernens strategi at udbetale udbytte af overskydende kapitalressourcer, der ikke er nødvendige for den forretningsmæssige udvikling.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Et vedvarende ustabil renteniveau og tilsvarende få ejendomshandler har bidraget til et uklart marked over en længere periode. Det forventes, at renteforholdene vil stabilisere sig i løbet af 2024 og at det vil igangsætte flere transaktioner med boligejendomme fremover, da køberne og sælgerne nu vurderes at være tættere på hinanden end i det meste af 2023.

I 2024 har koncernen færdiggjort yderligere byggeri af næsten 23.000 m² udlejningsejendomme, der primært udgøres af bolig, men også inkluderer detailhandel. Resultatet for 2024 forventes at ligge i størrelsesordenen DKK 200-250 mio.

Redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabsloven §99a

Forretningsmodel

Koncernen udvikler det nye, attraktive byområde Bellakvarter med tæt adgang til Københavns centrum, hvilket involverer et omfattende byggeri af primært boligejendomme. Koncernen ejer de grundarealer, hvorpå ejendommene opføres, og når det enkelte byggeri er færdigopført og udlejet, er det koncernens intention at sælge ejendommen.

Udviklingen af området omfatter opførelse af lejligheder, almene boliger, kontorbygninger og parkeringshuse. Hele udviklingen sker i tæt samarbejde med Solstra Development ApS, totalentreprenører, leverandører, underleverandører og andre samarbejdspartnere. Koncernen har ingen ansatte, da både udviklingen og byggeriet er outsourcet til samarbejdspartnere, som koncernen har et nært forhold til.

Væsentlige risici i relation til samfundsansvar

Koncernen tager sit samfundsansvar alvorligt og arbejder aktivt med bæredygtighed. Der er løbende fokus på at minimere eventuelle negative indvirkninger på samfundet og miljøet, som kan opstå som følge af koncernens aktiviteter. En mere detaljeret beskrivelse af koncernens arbejde med bæredygtighed kan findes på hjemmesiden: <https://bellakvarter.dk/kvarteret/baeredygtighed/>

Ledelsesberetning

Socialt ansvar og påvirkning

I forhold til den sociale påvirkning har koncernen fokus på trivsel for de eksisterende og kommende beboere i området. Koncernen har løbende haft tæt dialog med Københavns Kommune om disse forhold.

Koncernen har i udviklingsplanerne haft fokus på at sikre et miks af ejerforhold blandt boligerne for at sikre diversitet blandt beboerne. Der er således opført privatejede rækkehuse, privatejede lejligheder, lejeboliger og almennyttige boliger. Koncernen har bevidst arbejdet med at de forskellige boligformer er mikset i kvarteret, så det giver det bedste udgangspunkt for, at beboerne kan blande sig på tværs af boligformer.

Andre fokusområder i forhold til socialt ansvar har været at sikre beboernes trivsel. Eksempelvis er samarbejdspartnere forpligtede til så vidt muligt at undgå støjforurening.

Desuden har masterplanen for Bellakvarter, der er udviklet i tæt samarbejde med Københavns Kommune, bestået de krav, som kommunen stiller til identitet, byrum, social mangfoldighed og grønne områder.

Koncernen har i samarbejde med kommunen og Grundejerforeningen Bellakvarter i 2023 færdiggjort byggeriet af et fælles beboerhus for hele kvarteret. Tanken og visionen er at åbne beboerhuset op, så det ikke kun kan bruges af beboerne i Bellakvarter, men en væsentligt bredere kreds, herunder andre brugere i lokalområdet og lokale foreninger. Der er derfor indgået driftsaftale med Københavns Kommune om aktivering af faciliteter for offentligheden, hvilket er den første af sin art for Københavns Kommune. Det er håbet, at det nye beboerhus vil bidrage positivt til det sociale liv i området og samtidig være med til at skabe nogle gode rammer for sociale aktiviteter og diverse sociale arrangementer i området.

Koncernen har stået for indretning af yderligere tre fælleslokaler placeret i et P-hus. Disse lokaler består af et bordtennisrum, et boulderrum samt et område med mini-fodboldbane, og de er alle taget i brug og overdraget til Grundejerforeningen Bellakvarter.

Herudover planlægger kommunen at opføre og drive daginstitutioner i området.

Arbejds miljø og medarbejderforhold

Koncernen har ingen direkte ansatte, og derfor er den primære risiko inden for medarbejderansvar relateret til brugen af forskellige samarbejdspartnere. Det udgør potentielt et problem, da koncernen ikke har direkte indsigt i, hvordan samarbejdspartnere behandler deres medarbejdere. For at sikre, at medarbejdere behandles godt, har koncernen implementeret arbejdsklausuler i totalentreprisekontrakter, der forpligter totalentreprenøren og dennes underleverandører til at opfylde ILO- konvention 94 og overholde arbejdsgiverrettigheder og øvrig gældende lovgivning. Koncernen har derudover krævet, at facility management- og administrationsselskaber enten har tiltrådt overenskomster eller tilbyder deres medarbejdere mindst samme vilkår, som følger af overenskomsterne.

En anden væsentlig risikofaktor er arbejdsulykker; en risiko som ofte vil være til stede ved store byggeprojekter. Som følge heraf har koncernen stillet krav om, at totalentreprenører implementerer et arbejdsmiljø, der minimerer risikoen for arbejdsulykker, og at ledelsen har fokus på dette meget vigtige område. Endvidere skal alle hændelser rapporteres, og der rapporteres løbende til bestyrelsen, hvis der sker arbejdsulykker.

For at sikre kontrol af, at disse aftaler overholdes, har koncernen haft tilknyttet en ekstern samarbejdspartner, der foretager bygherretilsyn og kontrol med de enkelte byggefelter. Denne kontrol foregår hver anden uge med afrapportering direkte til koncernen, der dermed kan handle, hvis der skulle vise sig forhold, som ikke lever op til de aftalte rammer.

På grund af disse aktiviteter og politikker og vores tætte samarbejde med totalentreprenører er der efter koncernens bedste overbevisning ingen medarbejdere, der mishandles, ikke betales i henhold til kollektive overenskomster eller er sårbare over for udvidet risiko for arbejdsrelaterede ulykker.

For 2024 forventer koncernen at fortsætte med de nuværende procedurer på området i relevant omfang.

Ledelsesberetning

Miljø og klima

Koncernens største risiko relateret til påvirkning af miljø og klima er både gennem selve byggeriet af bygninger og infrastruktur, men også relateret til hvor klimasikret byområdet og bygningerne er, og hvordan de præsterer energimæssigt i drift.

Der har i masterplanen for udviklingen af området været arbejdet aktivt både med at mindske klimapåvirkningen fra det byggede miljø og samtidig også at klimasikre området. Dette arbejde er foregået på flere niveauer, hvor arbejdet i masterplanen har haft fokus på at udvikle området med hensyn til klimasikring bl.a. igennem LAR-anlæg til afledning af regnvand, der er dimensioneret til at kunne modstå en 100-års hændelse. I masterplanen er der i øvrigt taget højde for flere relaterede faktorer. Byområdet ligger tæt på vand, hvorfor løsninger ift. overfladevand og risiko for oversvømmelser var en integreret del ved udformningen af området. Derudover har koncernen taget højde for støj fra vind, trafik og virksomheder i området.

Hertil kommer, at koncernen arbejder aktivt med DGNB-certificering af både hele byområdet og de enkelte bygninger. Byområdet blev i 2019 midtvejscertificeret til DGNB Guld på baggrund af en vurdering af Bellakvarter som samlet byområde. Bellakvarter er det første område til at opnå denne udmærkelse i Danmark, og i 2024 igangsættes arbejdet med at opnå endelig byområdecertificering i løbet af første halvår 2025.

Siden 2020 er de igangsatte byggerier også tilrettelagt og planlagt udført på en sådan måde, at disse vil kunne opnå DGNB Guld. I 2023 opnåede 2 ejendomme endelig DGNB Guld certificering, og 2 andre ejendomme forventes endeligt DGNB Guld certificerede i løbet af 2024.

Som et eksempel på konkrete tiltag iværksat af koncernen, er der siden 2019 implementeret central affaldshåndtering for hver boligenhed, hvilket giver mulighed for nem affaldssortering for beboere og nemmere håndtering for kommunen, og samtidig øger kvaliteten i gårdmiljøet. Der er krav til alle entreprenører om at undgå farligt spild af olie og kemikalier samt minimere støvforurening og emissioner til atmosfæren.

Bygningerne er alle udført efter højeste energimærkning, A2020 og kvarteret har etableret sin egen vindmølle til produktion af vedvarende energi.

For 2024 forventer koncernen at fortsætte med dens nuværende arbejde og bygge videre på dette.

Menneskerettigheder

Den største risiko for koncernen i relation til menneskerettigheder er relateret til samarbejdspartneres medarbejdere. For at sikre, at medarbejdernes grundlæggende menneskerettigheder ikke krænkes, er totalentreprenører forpligtede til at opfylde ILO-konvention 94, som skrevet om under afsnittet vedr. 'Arbejds miljø og medarbejderforhold'.

Koncernen har gennem året haft en løbende dialog med totalentreprenører i relation til menneskerettighedsspørgsmålet og søgt at afdække, om nogen totalentreprenører ikke opfyldte ILO konvention 94, jf. afsnittet ovenfor vedrørende 'Arbejds miljø og medarbejderforhold'. Desuden har alle medarbejdere hos koncernens totalentreprenører ret til at melde sig ind i en fagforening, som kan bistå dem, hvis de skulle blive udsat for krænkelser. Det er koncernens faste antagelse, at ingen grundlæggende menneskerettigheder er blevet krænket i byggeprocessen i 2023.

For 2024 forventer koncernen at fortsætte med dens nuværende procedurer, herunder sikre, at alle fremtidige totalentreprenører fortsat forpligtes til at opfylde ILO-konvention 94.

Ledelsesberetning

Ansvar for bekæmpelse af korrupsion og bestikkelse

Der er risiko for at korrupsion og bestikkelse optræder i værdikæden, herunder ved anvendelse af underleverandører bl.a. i form af totalentreprenører. Koncernen har derfor en klar nultolerancepolitik med hensyn til korrupsion og bestikkelse. Nultolerancen fremhæves i samarbejdet med tredjemand, herunder totalentreprenører. Koncernen følger dagligt opførelsen af ejendomme tæt, herunder at nultolerancepolitikken følges i byggeprocessen.

Koncernen er i år 2023 ikke blevet bekendt med indikationer på, at nogen samarbejdspartner eller dennes ansatte har brudt politikken på dette område.

For 2024 forventer koncernen at fortsætte med dens nuværende procedurer.

Politikker

Koncernen har outsourcet sin drift til Solstra Development ApS, der har udarbejdet en aktiv bæredygtighedsstrategi, som ligger til grund for Solstra Development ApS' rådgivning omkring koncernens udvikling og opførelse af byggeri i Bellakvarter. Denne strategi bliver løbende opdateret i takt med udviklingen på området. Yderligere udarbejdes et bæredygtighedsprogram for de enkelte byggerier for at sikre implementering af strategien i de enkelte projekter.

Aktiviteter

Koncernen har i flere år arbejdet med DGNB-certificering af både kvarteret og af bygningerne. DGNB er en holistisk tilgang til bæredygtighed, der inkluderer de oprindelige tre bæredygtighedselementer fra Rio-erklæringen; miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed, og som suppleres med vurdering af teknik og proces.

Dette gør udviklingen af mere bæredygtige løsninger målbar, da det gennem en vurdering af et væsentligt antal delkriterier, bliver muligt at evaluere individuelle bygninger ud fra et fælles sæt bæredygtighedskriterier og samtidigt sikre en entydig, målbar standard for alle bygninger, der certificeres. Koncernens målsætning er at DGNB-certificere alle fremtidige byggerier omfattet af den gældende lokalplan til guld niveau.

Solstra Development ApS har i løbet af året udviklet en bæredygtighedsstrategi, som yderligere skal implementeres i alle projekter igennem et bæredygtighedsprogram.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning, jf. Årsregnskabsloven §99b

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Øverste ledelse - bestyrelse

Koncernen har i 2023 haft tre bestyrelsesmedlemmer, der alle er mænd, og koncernen har således ikke ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan.

Bestyrelsesmedlemmer repræsenterer forskellige ejere af koncernen og er ansat som medarbejdere i de pågældende ejerselskaber. Partnerselskabet har i årets løb ikke aktivt forsøgt at ændre sammensætning, da ejerkreds er uændret, hvorfor ligelig kønsfordeling ikke er nået.

Ledelsesberetning

2023

Det øverste ledelsesorgan

Samlede antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	0%
Måltal i pct.	33%
Årstal for opfyldelse af måltal	2025

Virksomhedens øvrige ledelsesniveauer

Samlede antal medlemmer	2
Underrepræsenteret køn i pct.	50%

Øvrig ledelse - direktion

Koncernens direktion har i året 2023 bestået af to personer, hvoraf den ene er en kvinde og den anden er en mand. Koncernen har således ligelig kønsfordeling på direktionsniveau.

Koncernen er undtaget for pligten til at opstille måltal, da koncernen i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.

Redegørelse for dataetik, jf. Årsregnskabsloven §99d

Koncernen har en politik for dataetik.

Koncernen har i begrænset omfang registreret personfølsomme oplysninger, hvor dette vurderes forretningsmæssigt nødvendigt, primært i relation til salg af fast ejendom (KYC tjek) og ifm. udlejning af boliger. Koncernen sikrer, at koncernen kun indsamler, opbevarer og behandler relevante personfølsomme oplysninger, som koncernen har hjemmel til at indsamle, opbevare og behandle. Procedurer og uddannelse af dataansvarlige medarbejdere hos Solstra Development ApS medvirker til at sikre, at personlige data ikke opbevares længere end nødvendigt, at behandling sker med respekt for den pågældende persons privatliv, samt at opbevaret data beskyttes mod uretmæssig offentliggørelse. Ved indgåelse af samarbejde med tredjemand sikres det, at der i fornødent omfang indgås databehandleraftaler med den pågældende tredjemand, samt at der løbende føres tilsyn med tredjemand i henhold til Datatilsynets vejledning herom.

Koncernen hverken indsamler, behandler eller anvender algoritmer til dataanalyse, da dette ikke er en integreret del af koncernens forretningsstrategi og forretningsaktiviteter.

Koncernen sælger ikke kundedata eller anden data til tredjemand. Al data benyttes udelukkende i forretningsmæssig øjemed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	1	54.752	42.092	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		326.353	390.295	0	0
Andre driftsindtægter		0	14.835	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-8.051	-6.535	0	0
Andre eksterne omkostninger		-27.176	-23.032	-296	-617
Bruttofortjeneste		345.878	417.655	-296	-617
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2	-56.327	-56.327	0	0
Resultat før finansielle poster		289.551	361.328	-296	-617
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	56.363	121.600
Finansielle indtægter	3	1.375	141	18.546	104.844
Finansielle omkostninger	4	-56.178	-94.474	0	-5
Resultat før skat		234.748	266.995	74.613	225.822
Skat af årets resultat	5	2.875	30.414	0	0
Årets resultat	6	237.623	297.409	74.613	225.822

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Goodwill		173.674	230.001	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	173.674	230.001	0	0
Investeringsejendomme, grunde til udvikling		54.716	33.986	0	0
Investeringsejendomme, udlejning		1.040.204	380.616	0	0
Investeringsejendomme, under opførelse		755.303	1.215.685	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	1.850.223	1.630.287	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	162.300	162.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	184.437	324.012
Finansielle anlægsaktiver		0	0	346.737	486.312
Anlægsaktiver		2.023.897	1.860.288	346.737	486.312
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		587	1.412	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	147.267	91.578
Andre tilgodehavender		11.615	10.664	0	0
Tilgodehavender		12.202	12.076	147.267	91.578
Likvide beholdninger	10	75.121	51.349	718	988
Omsætningsaktiver		87.323	63.425	147.985	92.566
Aktiver		2.111.220	1.923.713	494.722	578.878

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital	11	440	440	440	440
Overført resultat		746.660	667.806	494.032	578.188
Egenkapital		747.100	668.246	494.472	578.628
Hensættelse til udskudt skat	12	16.056	23.692	0	0
Andre hensættelser	13	33.245	32.784	0	0
Hensatte forpligtelser		49.301	56.476	0	0
Kreditinstitutter		77.470	36.000	0	0
Anden gæld		92.172	150.735	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	169.642	186.735	0	0
Kreditinstitutter	14	1.016.999	896.007	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.357	53.164	250	250
Selskabsskat		534	537	0	0
Deposita		19.465	8.457	0	0
Anden gæld	14	99.822	54.091	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.145.177	1.012.256	250	250
Gældsforpligtelser		1.314.819	1.198.991	250	250
Passiver		2.111.220	1.923.713	494.722	578.878
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	440	667.806	668.246
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-158.769	-158.769
Årets resultat	0	237.623	237.623
Egenkapital 31. december	440	746.660	747.100

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	440	578.188	578.628
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-158.769	-158.769
Årets resultat	0	74.613	74.613
Egenkapital 31. december	440	494.032	494.472

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		237.623	297.409
Regulering	15	-218.098	-270.049
Ændring i driftskapital	16	-36.791	-52.241
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-17.266	-24.881
Renteindbetalinger og lignende		1.375	141
Renteudbetalinger og lignende		-17.969	-60.517
Pengestrømme fra ordinær drift		-33.860	-85.257
Betalt selskabsskat		-4.764	24.427
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-38.624	-60.830
Køb af materielle anlægsaktiver		-513.582	-744.381
Salg af materielle anlægsaktiver		620.000	788.348
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		106.418	43.967
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-58.724	-9.915
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		162.463	313.644
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		11.008	2.774
Betalt udbytte		-158.769	-282.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-44.022	24.003
Ændring i likvider		23.772	7.140
Likvider 1. januar		51.349	44.209
Likvider 31. december		75.121	51.349
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		75.121	51.349
Likvider 31. december		75.121	51.349

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Nettoomsætning				
Geografiske markeder				
Nettoomsætning, indland	54.752	42.092	0	0
	54.752	42.092	0	0
Aktiviteter				
Udleje	54.752	42.092	0	0
	54.752	42.092	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	56.327	56.327	0	0
	56.327	56.327	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	18.523	104.841
Andre finansielle indtægter	1.375	141	23	3
	1.375	141	18.546	104.844

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	56.178	94.474	0	5
	56.178	94.474	0	5

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-3.302	-2.245	0	0
Årets udskudte skat	427	617	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-28.786	0	0
	-2.875	-30.414	0	0

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
6. Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	158.769	282.500
Overført resultat	-84.156	-56.678
	74.613	225.822

Noter til årsregnskabet

7. Immaterielle anlægsaktiver Koncern

	Goodwill
	TDKK
Kostpris 1. januar	394.288
Kostpris 31. december	394.288
Ned- og afskrivninger 1. januar	164.287
Årets afskrivninger	56.327
Ned- og afskrivninger 31. december	220.614
Regnskabsmæssig værdi 31. december	173.674

8. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	Investerings- ejendomme, grunde til udvikling	Investerings- ejendomme, udlejning	Investerings- ejendomme, under opførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.891	268.309	946.980
Tilgang i årets løb	20.731	28.383	464.575
Afgang i årets løb	0	-360.355	0
Overførsler i årets løb	0	788.054	-788.054
Kostpris 31. december	23.622	724.391	623.501
Værdireguleringer 1. januar	31.094	112.309	268.707
Årets værdireguleringer	0	326.244	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0	-259.645	0
Overførsler i årets løb	0	136.905	-136.905
Værdireguleringer 31. december	31.094	315.813	131.802
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.716	1.040.204	755.303

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyn til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme samt den aktuelle markedssituation.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for koncernens investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	1.850.223	1.630.287
Værdiregulering, resultatopgørelse, TDKK	326.244	390.294
Grunde til udvikling, TDKK	54.716	33.986
Udlejningsejendomme, TDKK	1.040.204	380.616
Under opførelse, TDKK	755.303	1.215.685

Investeringsejendomme er alle beliggende i Bellakvarter (København S).

Grunde til udvikling indeholder ultimo 2023 i alt 7 (2022: 7) byggefelter i Bellakvarter, hvor der pågår overvejelser omkring udnyttelse af disse i henhold til plan for området.

Udlejningsejendomme indeholder en udlejningsejendom (bolig og erhverv) der blev færdigopført til indflytning i 2023. Der er i årets løb sket afhændelse af to boligudlejningsejendomme. Desuden indgår 2 parkeringshuse med DKK 123 millioner.

Investeringsejendomme under opførelse relaterer sig til 1 byggefelt, hvor der opføres en primær boligejendom, der vil indeholde lejemål til erhverv. Denne er efterfølgende færdiggjort i første kvartal 2024.

De væsentligste forudsætninger der er anvendt, er som følger:

Dagsværdien for Grunde til udvikling er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	54.716	33.986
Yield-krav for investor	4,75%	4,75%
Projekterede/færdiggjorte, m ² .	122.495	122.495
Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	-31.094	
Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	65.444	

For grunde til udvikling og investeringsejendomme under opførelse er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.

Byggefelter tiltænkt almennyttige boligejendomme indgår alene med andel af infrastruktur-omkostninger. I 2024 er opførelse af almennyttig beboelsesejendom påbegyndt.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Udlejningsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	1.040.204	380.616
Værdiregulering, resultatopgørelse, TDKK	326.244	390.294
Yield-krav for investor på ejendomme opgjort til dagsværdi	4,36%	4,05%
Projekterede/færdiggjorte, m2.	22.164	5.307
Vægtet husleje, m2, DKK	2.119	
Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	-49.711	
Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	55.758	
<i>Opførte parkeringshuse er indregnet til opførelsesomkostning, da området endnu ikke er færdigudviklet og det ikke har været muligt at finde relevante sammenlignelige parkeringshuse til værdiansættelse, hvorfor opførelsesomkostning anses for bedste udtryk for markedsværdi.</i>		

Dagsværdien for Under opførelse er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	755.303	1.215.685
Yield-krav for investor	4,29%	4,04%-4,48%
Projekterede/færdiggjorte, m2.	23.644	53.102
Vægtet husleje, m2, DKK	1.778	
Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	-56.649	
Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	63.660	
For grunde til udvikling og investeringsejendomme under opførelse er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.		

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	162.300	162.300
Kostpris 31. december	162.300	162.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december	162.300	162.300

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
2019.12.17 Bidco A/S	København	400	100%	203.444	159.044
Bellakvarter A/S	København	21.500	100%	755.942	330.774
Bellakvarter Projektselskab A/S	København	500	100%	26.782	3.382
				986.168	493.200

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10. Likvide beholdninger				
Ikke frie likvider	400	400	0	0
Likvide beholdninger	74.721	50.949	718	988
	75.121	51.349	718	988

11. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 440.000 aktier à nominelt TDKK 0,001. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	23.692	28.924	0	0
Afregnet i forbindelse med salg af ejendomme	-8.063	-5.849	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	427	617	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	16.056	23.692	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Andre hensættelser				
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.				
Andre hensættelser	33.245	32.784	0	0
	33.245	32.784	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Langfristede gældsforpligtelser				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	77.470	36.000	0	0
Langfristet del	77.470	36.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.016.999	896.007	0	0
	1.094.469	932.007	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	92.172	150.735	0	0
Langfristet del	92.172	150.735	0	0
Øvrig kortfristet gæld	99.822	54.091	0	0
	191.994	204.826	0	0

Bygge kreditter ved opførelse af investeringsejendomme klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, da de skal indfries ved færdiggørelse og herefter forventes erstattes med kreditlån.

Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter relaterer sig til investeringsejendomme under opførelse og forventes refinansieret ved afslutning af investeringsejendomme.

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.375	-141
Finansielle omkostninger	56.178	94.474
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	56.327	56.327
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-326.353	-390.295
Skat af årets resultat	-2.875	-30.414
	-218.098	-270.049

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-126	-2.512
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.942	-2.803
Ændring i leverandører mv.	-34.723	-46.926
	-36.791	-52.241

Noter til årsregnskabet

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Materielle anlægsaktiver samt investeringsejendomme er optaget som sikkerhed i kreditinstitutter. Sikkerheden udgør TDKK 1.559.000 for kreditinstitutter og TDKK 99.100 for kreditlån.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen hæfter for indkomståret frem til 31. januar 2020 solidarisk for skat af Solstra Investment gruppens sambeskattede indkomster mv. og koncernen hæfter for perioden 1. januar til 31. december 2020 solidarisk for skat på Bellakvarter koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for henholdsvis Solstra Investment A/S og Bellakvarter A/S, som er administrationselskab for de 2 sambeskatningskoncerner. Herudover hæfter koncernselskaberne solidarisk for dansk kildeskat i form af udbytteskat, skat af royalty betalinger og skat af ikke-optjent indkomst. Eventuelle efterfølgende justeringer af selskabsskatter og kildeskatter kan øge koncernens ansvar.

Der er anlagt en sag mod 2019.12.17 BidCo A/S. Sagen vedrører tvangsindløsning af minoritetsaktionærer i forbindelse med erhvervelse af 100% af udestående aktier i Bellakvarter A/S i 2020. Den verserende sag er anlagt af minoritetsaktionærene. Sagen forventes ikke at påvirke koncernregnskabet, da det ikke vurderes, at minoritetsaktionærene vil få medhold i den anlagte sag.

18. Nærtstående parter

Transaktioner

Partnerselskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

19. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Revisionshonorar	433	406
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	314	110
Skatterådgivning	752	25
Andre ydelser	236	220
	1.735	761

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019.12.17 Holding P/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 2019.12.17 Holding P/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

For partnerselskabet og de selskaber der opfylder bestemmelserne i Selskabsloven § 3A, opgjort på basis af dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital